

15. 門前地区門前の地上権

八百屋 伊代子

1. はじめに
2. 地上権とは
3. 門前の地上権
4. 考察

1. はじめに

門前地区門前のとある方からの聞き取りで「地上権」という言葉を聞いた。地上権とは大まかにいうと土地の貸し借りに関わる権利である。明治時代には全国でよく見られたものだが、とりわけこの地域で特徴的だったのは、有効期間が「1000年の」地上権ということだった。

私は実習の期間を通してさらに幾人かの方々に話を伺い、総持寺と門前に住むほとんどの方々が地上権に関わり、その権利関係が非常に複雑であることを知った。そこで本章では、門前地区門前における地上権について、文献資料と聞き取りから明らかにすることを目的としている。

2. 地上権とは

2.1 概要

地上権とは民法 256 条によると「他人の土地において工作物又は竹木を所有するため、その土地を使用する権利」である。

地主が土地を他の人に貸すものとして賃借権がよく聞かれる。地主にお金を払って、土地を借りる権利である。地上権も賃借権と似たように思われるが、細かいところで違う。賃借権は個人に効力を及ぼす債権であるのに対し、地上権は土地に効力を及ぼす物権である。そして、地上権は以下のような差異から賃借権よりも所有権に近く借主の権利が強い。

以下、遠藤浩・鎌田薫編『別冊法学セミナー 基本法コンメンタール第五版新条文対照補訂版/物権』日本評論社（2005）p133-154 を参考に、地上権を賃借権と比較しながらまとめた。

①「地上権では地主に登記義務がある」

登記は第三者に自分の権利を主張する手段であり、なにか問題が生じたときは対抗手段を得ることができる。賃借権は一般に登記がされないので、第三者に対抗しにくいというデメリットがあるが、地上権は登記されるし、ひるがえって言えば、借地人は地主に対して登記請求権があるということでもある。

②「地上権の存続期間は、約定によるときは制限がなく自由に定められる」

存続期間は自由である。なので、千年の地上権もありだし、永代もありである。期間の

定めがない場合は、裁判所が 20 年以上 50 年以下の期間内で定める。貸借権一般の存続期間は 20 年を超えられないのにくらべて、息の長い権利である。

③「地上権では地代支払い義務は当然にあるのではない」

契約の内容によっては地代を設定しないこともある。設定したとしても、定期的な支払いはあってもなくてもいい。そして、定期的な支払いがある場合でも、一回の不払いで、土地を追い出されることはない。一方、貸借権は支払い義務が定義の中に含まれていて、必ず払うものであること、一回でも不払いがあると権利を解除されても仕方ないことになっている。

④「権利の譲渡性ないし流通性」がある。

地上権は最初に挙げたとおり、物権である。債権のように人 1 人にかかる権利ではないので、地上物の譲渡、担保、賃貸を地主の承諾なしに自由に行うことができる。たとえ、譲渡禁止の約束をしていても、地上権が物権である以上、地主は第三者に対抗することはできない。一方の貸借権は、債権であるので、貸借人は許可なく譲渡や転嫁をすることができない。

以上四点より、地上権は登記されるし、存続期間を自由に定められ、地代の支払い義務はあってもなくてもよく、地主の許可無く譲渡することもできる。当然、このように貸借人にとっても有利な権利なので、地主からは敬遠される。

『借地法上巻〔改訂版〕《現代法律学全集 14》』（1981:13-17）によると、実際、地上権というのは（一部の特別な場合を除いて）現在新しく契約されることはほぼない。ではなぜ門前は地上権を採用しているのか。それは明治期の民法を制定していた頃、既存の土地権利をどう処理するか試行錯誤したことに背景があるといえる。

2.2 民法典施行の歴史的背景

借地は、江戸時代から行われている現象だった。例えば、武家や寺社など土地を多く持っているが、土地の売買が自由でないので地代をとって更地のまま土地を貸すのである。これは武家地や寺社地が多く存在していた江戸で慣例的に見られることだった。

明治に入ると、土地の処分や賃貸は広範な自由が認められた。明治維新後窮乏した武士などは公然と土地を貸すようになった。初めは小規模な貸家経営だったものも、次第に広大な屋敷までも大規模に貸したり、屋敷跡を元手に宅地地主になったりしたのである。これは寺社も同じことがいえた（鈴木 1981）。

「しかも、かかる大規模な宅地地主は、従来の土地の地主のように原則として土地上に貸家を建てて両者を一緒に貸すというのではなく、むしろ、裸地のみを貸し、地代を収取したのであり、明治以降の土地の発展に伴う地価・地代の騰貴は、かかる型の地主を大いに潤した」（鈴木 1981）

このように、土地利用権が一般に広がり、民法典作成立案者はその賃貸関係を民法に定めることとなった。民法典はドイツ民法に倣い作成された。ドイツ民法では物権と債権が区別されていたので、日本の民法典でも物権としての地上権、債権としての貸借権の 2 つ

が置かれた。

しかし、この民法典は落とし穴があった。2.1 で述べたとおり、賃借権が地上権よりも弱くなってしまったのである。本当であれば民法の立案者は賃借権にも登記請求権があり第三者に対抗力を持つことを想定していた。そして、建物所有を目的とする借地ならばどれも地上権の形を取るだろうと想定していた。しかし、民法典を施行してみたら地上権のつもりで設定した土地権利は多くが賃借権になり、多くの借地人が法律によって弱い立場に追い込まれてしまったのだ。これは賃借権のほうが地主に有利であったことと、民法の捉え方を少し変えれば従来の借地を賃借権とみなせることに問題があった。

このままでは既存の借地人が大きな不利を被ってしまうので、立案者たちは明治 33(1900) 年「地上権ニ関スル法律」という追加の法律を作った。大まかな内容を説明すると、民法典が施行される以前の借地権は全部地上権と推定する、ということである。これによって、借地人の権利は守られた。しかし、その一方で、「地上権ニ関スル法律」を警戒した地主側によって、これ以後の時代で地上権はほとんど設定されなくなったのである。

以上、地上権とはなにかを紹介した。おさえておくべきは、地上権が、一般的な賃借権とは似て非なるものであること、そして、明治期の法律の変遷によって現在ではめったに用いられないことである。これを踏まえた上で、次節からはなぜ門前の門前地区一帯に地上権が続いているのかを具体的にみていく。

3. 門前の地上権

3.1 地上権の形態

前節で一般に知られる賃借権とここで取り上げている地上権の大まかな違いを述べた。次に門前の地上権の形態を概観しようと思う。

門前地区の門前に住む人々は、ほとんどが地上権と関わって生きている。つまり、ほとんどの人が自分の土地ではなく、地主から土地を借りて家を立てているのである。借りた土地の地代は御志納と呼ばれる。御志納の額は借りた分の土地が田んぼだと仮定したとき収穫される米の相場と同じに設定されており、年貢の面影を感じさせる。地上権の存続期間は自由に設定できると前章に書いたが、門前の地上権は永代地上権、千年の地上権などと呼ばれ、実質期限は存在しない。世代を超えて地上権は継承されている。

総持寺の地上権は明治の 32 (1899) 年頃から記録が残っている(『門前町史』1970:321)。地上権とは貸借人と地主の関係であるが、門前で特殊なのは、その二者に加えて、総持寺が関わっていることである。総持寺は貸借人として門前の地主から土地を借りていることもあれば、地主として門前に住む貸借人たちに土地を貸していることもある。また、時には仲介者として、貸借人と地主の間に入り、手数料を得ていることもある。

もともと、門前は寺領と深い関わりがある地区であり、現在門前のメインストリートに建つ民家の中でもその多くが、総持寺の地上権と関係しているのだ。

以上のように簡単にまとめたが、全て書き尽くしたとは到底言えない。門前の地上権は

複雑である。そこで今回の調査実習期間中に 10 名に話を伺ったので、それぞれの具体例を上げておく。実際の様子はどうか分かっていただきたいと思う。

3.2 聞き取り

T さん（男性）総持寺の関係者

門前にいる地主は総持寺から土地を買った人、地主から土地を借りている人もいれば、総持寺から直接土地を借りている人もいる。そして、総持寺は土地を貸すだけかといえばそうではなく、総持寺が土地を借りているところもある。それは境内の中にも他の人の土地が飛び地のように存在していて、その人達に土地を貸してもらっているからだ。

総持寺を中心とした地上権が始まったのは、総持寺の辿った歴史に関係している。明治に入り、総持寺の財政は逼迫した。それにはいくつかの原因があった。1 つは藩政時代に行われた輪住制で全国からやってきていた住職が（明治に入り独住制となったことで）なくなり、それにともなって住職が持ってきていた支度金を資金源とすることができなくなったこと。そしてもう 1 つは明治 31（1898）年に総持寺が大火で消失したこと。特に火事のあとは鶴見の本山と祖院を同時に建てなければならなくなった。仏具、仏像、土地は切り売りされたという。特に明治から昭和にかけてが辛い時期で、物は質のように売られた。

建て直しの他に、総持寺は修行寺でもあったため、修行に来ている僧を養う必要があった。困窮していたと思う。そして、そういった財政難の中で口約束で、手放せるものを手放した。一回でスパッと何かを起こしたわけではなく、バラバラと失われていった。塔頭も廃寺となり、更には燃えたので、寺をばらして持っていったり、名前を売ったりして荒れる。いつどれだけが失われたかは定かではない。

もともと寺だった土地は、あるものは別の地主に払い下げ、あるものは現在も寺の土地であって誰かに貸しているところもある。例としては、①貸借人から総持寺を経由して地主に地代を払っている。②境内にある飛び地に関して寺が地主に地代を払っている。

地上権の話をする、昔からある借地関係だけのように思われるが、戦後新たに土地が必要になって、もともと檀家さんの土地だったものをあとから借りた分もある。現在、能登地震の復旧工事を行っているが、それをやるにも新しく土地が必要になってくる。

土地の貸借関係は 1 つの時代のことでとはとどまらず、少しずつの積み重なりがたまって余計に複雑になっている。

I さん（広瀬、男性、60 歳代）

総持寺の境内の中の土地を持っている地主が数人いる。総持寺の力が特に弱まったとき、地主は土地の価値が下がるのをみて、土地を売ってしまう可能性があった。総持寺は地主が境内の土地が売られて、第三者によって境内の中に工作物を作られるのを恐れ、地上権もしくは土地を買い上げることで境内の維持に努めたのではないかと。総持寺の権威が高かった頃から境内の中には地主が貸している土地が含まれていたが、その当時、地主はお金をもらわずとも土地を貸していた。明治になって総持寺が地上権を始めたのを知って、地

主も追従して始めたのだろう。

・地上権で起きている問題について

地上権は区画整理をしていないので、地図上の住宅ごとにきれいに区切られているわけではなく、飛び地や細切れに分割されて存在している。そのため、個人の土地の在り処が曖昧になっている箇所が多く存在する。たとえば、Iさんの家の前の道は私有地で、地主が個人的に税金を払っている土地なのだが、人々が日常に使っている。道路の角の三角コーナーのような狭いスペースが、調べてみたら私有地だとわかったこともある。その事実は当の地主も把握していなかったことで、また土地を手に入れたといってもあまりにも小さすぎるので活用の手段がないという。

どこが誰の地面かわかる絵図が明治の頃から何度も書き直されて引き継がれていたのだが、数代前に紛失してしまった。その絵図は住宅地図の上に薄紙に記録された地上権の線引を重ねてみることで、地主と貸借人の関係が把握できる代物だった。しかし、これが失われたことで、地上権の全貌を把握することがより一層困難になった。借地人は自分の家が立っている場所の地主が誰かはわかることが多いが、隣家が誰から土地を借りているのかはわからない。

地主の中には固定資産税で頭を悩ませている人がいる。というのは、地主は地上権者から地代を貰う代わりに、固定資産税は自らが払っているのだが、近頃は地代収入より固定資産税のほうが高く赤字になってしまうのである。門前では総持寺を経由して貸借人から地主に地代が渡ることがある。地代の一部は手数料として総持寺に行くのだが、その分を差し引くと、地主にとって税金の負担が多くなってしまうのである。特に、能登半島地震のあとは門前地区に空き家が増え、地代の回収率が低下してその傾向が強まった。門前にもう帰らない人、家も取り壊してしまった人からは地代をもらえないのに契約だけが存続してしまう状況が事態を悪化させている。地主の中には、土地の管理を維持できないために総持寺に土地を寄付したり、借地人を買ってもらったりした人もいるという。

T2さん（清水、男性）

門前地区は生活や行事での呼び名であり、地籍は鬼屋、走出、清水などになっている。地上は総持寺に借りている土地で、借地人は総持寺に御志納として地代を納めている。もともと一帯は総持寺の土地であったが、財政難のため総持寺が明治の頃廻船問屋などに土地を売った。

Yさん（門前、女性）

家一軒でも、地上権が地番をまたいでいるので、複数の地主に地代を払わなければならないことがある。Yさんの家では母屋の建っている土地と、蔵の建っている土地でそれぞれの地主に地代を取めている。この現象は珍しいことではなく、それだけ地上権は複雑に飛び散っている。他の人が誰から借りているか、どの土地がどの地主のものかはわからない。

地代は、たとえ空き家であっても払わなくてはならない。

地代を払い続けるより土地を買ってしまいたいのだが、門前地区一帯に住む人々はほと

んどが地上権を設定され地代を払って生活していて、例外的に土地を買うのを認めてしまうと他の人達も土地を手に入れたがってしまうので、Yさんに特別に土地を売ることはできないと断られたという。

I2さん（門前、男性、70歳代）

門前の地上権は永代地上権、1000年間の地上権である。門前のような形態は全国に多く例があったが、現在は門前だけにみられるものになったと思われる。門前地区で家を構えている人には2種類あって、1つは地上権を借りている人、もう1つは土地の所有権を持っている人。

地代は米の値段を基準にしている。借りている敷地が仮に水田だったとして、どれくらいの稲が取れるかで納める額が変わる。米60kgで5万円程度、60坪の家の場合年間1万3千円。I2さんは地代を払うのをやめ、地主から一部土地を買い上げた。

地上権が複雑に入り組んでいる理由について、かつて土地が口約束で取引されていたためだとI2さんはいう。酒屋が地面や田んぼを持っているのは酒代や借金のカタに土地を取引することがあったためであり、そういった土地には正式な登記がされておらず、曖昧になっている。

Hさん（清水、男性、60歳代）

Hさんは土地の調査士をしている。

門前という地番はほぼ存在せず、ほとんどが走出、清水などの地番である。そして、門前一带の土地はぐちゃぐちゃになっているので調査士としては図面起こしが大変である。土地、形と面積を合筆して地番がバラバラなものは1つにする作業をする。それは今住んでいる人の土地の形を測る必要があるのだが、そうして作成した図からは地主や、総持寺の関係性はわからない。

Mさん（門前、女性、80歳代）

Mさんは地上権を持っておらず、隣に住んでいる方に地上権を借りている。Mさんが家を建てるにあたって、広い地上権を持っていた隣の方が貸したのだ。そして隣の方は更に総持寺から地上権を得ている。

Sさん（門前、女性、70歳代）

世代交代をしたら、地上権の期限は1000年（999年）追加で更新される。家が地上権の境界3つにまたがっており、3件の地主に分けて地代を払っている。Sさんは地主から直接地上権を得ているため総持寺とは特に関係がなく、一部の土地は地代を払うのをやめて、地主から買ったという。

3.3 明治以後の総持寺・地上権に至る経緯

聞き取りの中でもチラホラと話に上ったが、ここで明治以後の総持寺と地上権に至った経緯についてまとめる。いくつかの要素があるが、今回は財政の観点から総持寺大火以前と以後の状況を取り上げた。

①明治・大火以前の困窮

明治に入り社会制度が大きく変化した。それは総持寺も例外なく巻き込まれた。それまで寺を運営していた手法が通用しなくなり、経済的な苦境に立たされた。それについて語るためにまず、明治時代の頭に輪住制から独住制に制度が変化したことに触れる必要がある。

藩政時代、総持寺は輪住制をとっていた。それは曹洞宗総持寺派を全国に広めた峨山禅師が始めた制度で、峨山禅師の法系中から広く人材を募り、総持寺の維持経営に当たらせたものである。制度の詳細は時代によって異なるが、任期1年で全国各地からやってきた住職が本山の当住となり、前任者と後任者の交代の折は町に大きな賑わいを見せた。

「交代の場合は、たいてい舟便を利用して総持寺の表玄関であった黒島に上陸し、総持寺御用の森岡屋で休憩して旅装を整え、十万石の大名行列の格式で行列をなして門前に至り、五院一同覚皇院に集合し、ここから行列を作って、五院様は駕籠に乗り、粛々と門前町を通過して山門前に達し、ここで新旧交代し、前任者は後任者を自院へ案内したのである。」(佃 1974: 82)

住職は五院というところからわかるように5人いる。そして、それぞれの住職は弟子や世話係で80人から130人引き連れており、前任者と後任者の交代のときは約1000人の人が門前に集結していたということになる。

輪住制で門前の経済は活性化していた。しかし、明治時代になって輪住制から独住制に転換することになる。その理由は、第一に明治の新政府が総持寺に対して「輪住制を廃し、独住制とす」と命令したからである。独住制とは、それまでのように全国から住職を交代で着任させるのではなく、一度着任したら特別な事情がないかぎり住持することだ。その命令に対して、一度は明治政府を納得させて輪住制の復活も可能だったが、末寺の反対があつて総持寺に輪住制に戻ることはなかった。末寺は社会変化によって大人数で能登の門前まで移動するのは金銭的にも手間的にも苦しい状況だったからである。

総持寺が独住制になったことによって門前は大きな打撃を受けた。年交代でやってくる大量の人の移動がなくなり、それに備えて発達していた産業が立ち行かなくなり、また、総持寺も全国からの住職が用意する支度金は寺を運営する重要な資金源としていたため、経営が困窮した。

その他にも、従来総持寺は前田家の援助を受けていたが、明治時代に入り失われたことや、門前の人たちが総持寺の加護を受けて生活をしていたため実質無高で土地を持っていなかったことも状況をさらに苦しくする原因となった。

②大火以後

明治31(1899)年、総持寺で火災が発生し、これにより大本山總持寺の大部分が消失した。

本山は鶴見に移転することになり、本山と、祖院の2つの寺院を同時並行で再建しなければならず、多額の資金が必要になった。

①②を続けてみると、総持寺は大火以前から相当の苦境を強いられていたことがわかる。

総持寺関係者からの聞き取りで得た情報にもあったが、一度に何かが起きたわけではなく、時代を追って段階的に状況が変化している。

4. 考察

2 節では、一般的な地上権とはなにか確認した。地上権は貸借権よりも強い力を持つ権利である。明治時代、民法典の作成者は、建物を立てる目的で貸し出す土地はすべて地上権のつもりで法律を作ったが、法律に穴があって、多くの地主に貸借権を乱用されてしまい、江戸時代や、民法典の施行以前から土地を借りている人がとても不利な状況になってしまうという事態を招いた。そこで、明治 33（1900）年、民法典の作成者は追加で地上権に関する法律を制定し、その法律以前の借地権はすべて地上権だと「推定」した。そして、地主がその法律を警戒したために、地上権はその後さっぱり契約されることがなくなった。

つまり、地上権とは、一部の例外を除いて、明治 33（1900）年までに存在していた借地関係に対して用いられる言葉である。

3 節では門前地区の地上権について記述した。総持寺大火があったのは明治 31（1898）年のことであり、輪住制から独住制になったのは明治 5（1872）年の話である。当時の総持寺の困窮は甚だしく、土地を貸したり売ったりする必要に迫られたのはこの頃だろう。これは、明治 33（1900）年よりも以前だったため、門前一带の人々は地上権として契約を結んだのだ。

地上権というものは、とても限定的な時代のみで見られることがわかる。なぜなら、藩政期は寺社や武家地を貸したり売ったりするのがはばかれていて、大きな土地を持っていたかつ、土地を貸せるような人がいなかったからだ。明治時代に土地の売買が自由になって身分を問わず公に土地を貸しに出すことができるようになったので、借地の多くは明治に入ってから契約を結ばれた。特に、総持寺は前田家の加護も全国からくる住職の支度金も持っており資金繰りができていたので、あえて一般に土地を貸す必要はなかっただろう。

そして、なにより地上権というのは西洋の法律を参考にして生まれた考え方であることを察すれば、地上権の契約が存在したのは明治に入ってから明治 33（1900）年までだと考えられる。

門前に住む人々は、その頃からの地上権を失効させることなく継続して契約し続けているのだ。

聞き取りをしていく中で、「昔は全国にいくつも地上権を設定している場所があったが、現在門前のように残っているのはここだけだ」という話を聞いた。地上権は一度やめたら、新しく契約し直されることはないので、道理である。

そこで、疑問に思ったのは、「なぜ門前では地上権が維持されているのだろう」ということだ。地主が家賃経営のように儲かるのかといえば、地代が少ないので固定資産税と五分五分で、能登地震の後は転出者が多く出たので、むしろ赤字の場合もあるという。

ここからは推測の域ではあるものの考察として個人の考えを述べる。

①権利関係や地上権の区画が曖昧になっている。

そもそも、門前の地上権は利益のためにはじめたというよりもむしろ財政の逼迫が原因である。

例えば、明治に入って運営予算が足りず、または修行僧を養えなくなるたび、総持寺の寺領を一部貸し出す。大火のあとは、事の緊急性もあり年に一度や二度の地代徴収では再建費用が間に合わないので致し方なく土地を売る。そして土地を買った地主が総持寺に倣って地上権を設定するなど。一度に地上権を設定したのではなく、必要が出てくるのに合わせて地上権は設定された。借地人たる門前の人々にとっても、もともと寺にゆかりの土地であること、そして門前が総持寺の繁栄の下で成長してきたことがあって、地上権で払う御志納は傾いた総持寺の勢いを立て直す手助けとして受け入れられたと考えられる。

そのようにして、目先の危機を凌がざるを得ない状況が長らく続き、地上権の物権として流動的な性質を持つことも相まって、門前の地上権は門前の有力者たる地主、総持寺、借地人あわせて門前のほとんどの人が絡む複雑な問題となった。

ところで、3節で前述したように、門前には土地と地上権の関係図が昔はあったが、現在は紛失している。門前の地上権は一軒分の敷地の中に3人の地主が地上権を設定していることもあるほど、細切れに分断されていて、たとえ隣人であっても、その隣人がどの地主から土地を借りているのか、何人の地主から土地を借りているのかを把握できない状況にある。土地と地上権の関係図はそれを確認することができる唯一といっているツールだったのだが、現在は確認手段がないということになる。地上権の借地人と地主の関係が曖昧になっているといえる。

加えて、総持寺が借地人と地主を仲介している場合は、誰からどれくらいの土地を借りているかは更に不明瞭になる。具体的な例を述べると、大勢いる借地人がそれぞれ総持寺に地代を払い、総持寺がその地代をまとめ、まとめた地代を配当の分だけ地主に配布する、この方法だと、地主は複数人分の地代を合計されて収入することになるので、どれくらいの人数から具体的にどの部分の土地の地代をもらってこの金額になったのか把握できないことがあるのである。現に、ふとした土地調査の折に公道だと思われていた土地の一部が、ある地主の所有物だと判明したりする。一方、借地人も総持寺を経由することで、地代は実質総持寺に払っていることになり、最終的にどの地主に地代が収められているのかは把握していないことがある。

明治からの地上権の設定が実質的に永久に続くようになっているのでそのまま現在まで継続されていて世代を越えるうちに記録がなくなったり、仲介を通したりして、地上権は全体像が曖昧になっている。

②地代を払って生活しているのが門前に住む人々にとって普通のことである。

私は「地上権」という言葉を理解するのにかなりの時間を要したが、聞き取りをおこなってみて、門前の方々は実に自然に地上権のことを教えてくださるのが印象に残った。世

代を超えて地上権は受け継がれており、毎年御志納を払って家に住むことごく一般的なことになっている。

なぜ地上権は現在も維持されているのか考えると、①②より、門前の地上権は権利者の関係が複雑で、かつ地上権設定から 100 年以上の歳月が流れているために全体像が曖昧になっていること、そして、世代を通じることで人々の生活の中に地上権が馴染んで疑問に思われてなくなっていることが原因の 1 つではないかと推測した。

地上権の問題は一朝一夕の調査ではまだまだわからない事が多く奥が深いが、このテーマに出会い、多くの方に聞き取りに協力していただいて調べることができたのは幸いなことである。